

Emne: Presisering og supplering – Lienvegen 314 (gbnr. 55/14 og 55/46)

Viser til deres tilbakemelding datert 18.06.2026 vedrørende søknad om dispensasjon og bruksendring.

1. Presisering av tiltak

Det presiseres at søknaden gjelder:

Bruksendring av eksisterende bygning fra helårsbolig til fritidsbolig

Det er **ikke** søkt om:

- riving av eksisterende bygg
- oppføring av ny bebyggelse
- terrenginngrep eller øvrige bygningsmessige tiltak

Tiltaket er således en ren bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

2. Bygningens faktiske tilstand

Bygningen på eiendommen har stått ubebodd i over 30 år og fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep. Det vises til vedlagte tilstandsrapport, som dokumenterer følgende:

- «Bygningen er i dag ikke å anse som beboelig.»
- «Enebolig og tilhørende bygg ansees å måtte totalrenoveres.»
- «Det må påregnes betydelige kostnader for å sette bebyggelsen i stand til normal boligstandard.»
- «Det foreligger omfattende avvik, herunder råteskader, fuktproblematikk, skader i konstruksjoner og tekniske installasjoner med behov for utskifting.»
- «Bygget har meget enkel standard og fremstår ikke egnet for bruk som helårsbolig uten omfattende oppgraderinger.»

På denne bakgrunn skal det understrekes at eiendommen ikke fungerer som en reell helårsbolig i praksis.

Samtidig legges det til grunn at bygningen fortsatt består, og søknaden gjelder bruksendring av eksisterende bygg, ikke riving eller nybygg.

3. Forholdet til kommunens restriktive praksis

Vi er kjent med at Hol kommune har en restriktiv praksis knyttet til bruksendring fra bolig til fritidsbolig.

Det anføres imidlertid at denne saken skiller seg vesentlig fra ordinære saker:

- Eiendommen har stått ubebodd over lang tid.
- Bygningen er dokumentert ikke beboelig.
- Det foreligger ikke reell anvendelse som helårsbolig.
- Markedet etterspør ikke eiendommen til helårsbruk.

Dette innebærer at hensynet bak boplikt og arealformål, som er å sikre bosetting, ikke oppnås i dette tilfellet.

Et avslag vil derfor ikke bidra til å ivareta formålet bak bestemmelsen, men vil i praksis binde en ubeboelig eiendom til et formål som ikke lar seg realisere.

4. Kommunens merknader – avgrensning

Vi tar kommunens merknader til etterretning. Det presiseres imidlertid at omsøkt tiltak gjelder bruksendring uten fysiske tiltak på bygningen. På denne bakgrunn legger vi til grunn at:

- det ikke er aktuelt å stille krav tilsvarende nybygg.
- vurdering av forhold som naturfare, støy, vann/avløp og atkomst må sees i lys av tiltakets begrensede karakter.

Det bemerkes videre at:

- eiendommen har vært bebygd og benyttet tidligere.
- omsøkt tiltak ikke medfører økt belastning på omgivelsene.

Eventuelle forhold knyttet til atkomst, vann og avløp vil bli dokumentert i nødvendig utstrekning som del av videre behandling.

5. Forholdsmessighet og avgrensning av krav

Det omsøkte tiltak gjelder utelukkende bruksendring uten fysiske tiltak. Krav etter TEK17 må derfor vurderes etter prinsippet om forholdsmessighet ved bruksendring av eksisterende bygg.

Det innebærer at vurderingen må knyttes til byggets faktiske bruk og ikke stilles krav tilsvarende nybygg.

6. Dispensasjoner knyttet til byggegrenser

Det er ikke planlagt tiltak som medfører:

- endret plassering
- nye inngrep

Eventuelle behov for dispensasjoner knyttet til vassdrag og byggegrense mot vei, vil bli vurdert og eventuelt omsøkt dersom relevant.

7. Videre behandling

På bakgrunn av ovennevnte ber vi om at:

- søknaden behandles som bruksendring av eksisterende bygg
- det foretas en konkret vurdering etter pbl. § 19-2

Alternativt ber vi om tilbakemelding på om ytterligere avklaringer ønskes før behandling.

8. Avslutning

Tilstandsrapporten dokumenterer at bygningen ikke er beboelig og ikke egnet som helårsbolig uten omfattende tiltak. Eiendommen fungerer dermed ikke som en reell helårsbolig. Omsøkt bruksendring vil legge til rette for at eiendommen blir istandsatt og vedlikeholdt. Mens et avslag vil medføre til fortsatt forfall.

Vi ber om at dette tillegges vesentlig vekt i den videre vurderingen.

Med vennlig hilsen

Marie Therese Haukeland
Proptimize AS